

Altor Kinnisvara OÜ
Majandusaasta aruanne 2006

Ärinimi	Altor Kinnisvara OÜ
Äriregistri kood	10479724
Aadress	Kõlviku 11-13 11913, Tallinn
Telefon	372 50 30 263
Faks	-
Elektronpost	vahur.reimets@mail.ee
Põhitegevusala	kinnisvara arendus
Majandusaasta algus	01. jaanuar 2006
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2006
Juhatuse liige	Vahur Reimets
Lisatud dokumendid:	1. Kasumi jaotamise ettepanek 2. Osanike nimekiri

Sisukord

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE 01.01.2006 - 31.12.2006.....	4
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	9
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	9
Lisa 2. Osakapital.....	11
Lisa 3. Maksunõuded ja – kohustused	11
Lisa 4. Põhivara.....	12
Lisa 5. Tehingud seotud osapooltega.....	12
JUHATUSE ALLKIRJAD 2005.A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE	13



TEGEVUSARUANNE

Altor Kinnisvara OÜ asutati 1999 aastal. Altor Kinnisvara OÜ põhitegevuseks on kinnisvara arendamine, rentimine, haldamine ja edasimüümine. Saadud renditulu arvelt on Altor Kinnisvara OÜ finantsserinud mitmeid kinnisvaraprojekte Tallinn Vanalinnas, kuna juhatus peab antud piirkonda investeerimist suhteliselt riskivabaks. Ettevõtte tulevikustrateegiaks on Vanalinna pindade rendile andmine ja vähematraktiivsete pindade renoveerimine ja müük. 2006 aastal jätkati mitut projekti kesklinna piirkonnas

2006 aastal firmal käive oli 2,37 milj krooni..

Juhatus koosneb 2006 aasta lõpu seisuga ühest liikmest, kellele 2006.aastal tasu ei makstud.

Majandusaasta jooksul pole töölepinguid sõlmitud ühegi töötajaga ning puudub ka palgakulu.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE 01.01.2006 - 31.12.2006

Juhatus deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 1 kuni 15 esitatud Altor Kinnisvara OÜ 2006.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Altor Kinnisvara OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Altor Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Vahur Reimets
Juhatus liige

Bilanss
(kroonides)

AKT IVA	Lisa	31.12.2006	31.12.2005
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod		995 170	360 426
Nõuded ostjate vastu			
Ettemaksed teenuste eest		20 000	20 000
Kokku		20 000	20 000
Mitmesugused nõuded			
Muud lühiajalised nõuded		8 603 648	5 206 159
Kokku		8 603 648	5 206 159
Varud			
Müügiks ostetud kaubad	4	250 000	250 000
Ettemaksed varude eest		0	0
Kokku		250 000	250 000
KÄIBEVARA KOKKU		9 868 818	5 836 585
PÕHIVARA			
Pikaajalised finantsinvesteeringud		195 000	195 000
Materiaalne põhivara			
Ehitised (jääkmaksumuses)		1 705 150	2 073 590
Masinad ja seadmed (jääkmaksumuses)		0	203 138
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed		2 070 315	1 946 415
Kokku põhivara		3 775 465	4 223 143
AKTIVA KOKKU		13 839 283	10 254 728
PASSIVA			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused		612 959	2 405 959
Võlad tarnijatele		41 722	6 867
Maksuvõlad	3	19 591	38 193
Makstud ettemaksed		350 000	350 000
Lühiajalised kohustused kokku		1 024 272	2 801 019
Pikaajalised kohustused			
Laenud võlakirjad ja kapitalirendi kohustused		11 462 153	3 092 127
Pikaajalised kohustused kokku:		11 462 153	3 092 127
KOHUSTUSED KOKKU		12 486 425	5 893 146
Omakapital			
Osakapital	2	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		4 317 582	7 049 590
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		-3 008 724	-2 732 008
Omakapital kokku		1 352 858	4 361 582
PASSIVA KOKKU		13 839 283	10 254 728

Kasumiaruanne
(kroonides)

	Lisa	2006	2005
ÄRITULUD			
Müügitulu		2 376 327	3 547 446
Muud äritulud		3 619 903	
ÄRITULUD KOKKU		5 996 230	3 547 446
ÄRIKULUD			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-1 970 186	-745 231
Mitmesugused tegevuskulud		-7 401 279	-5 012 631
Tööjõukulud			
Sotsiaalmaksud			-11 107
Kulum ja väärtuse langus		-398 420	-428 399
Muud ärikulud		-198 773	-10 991
ÄRIKULUD KOKKU		-9 968 658	-6 208 359
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		-3 972 428	-2 660 913
FINANTSTULUD JA -KULUD			
Intressitulud ja -kulud		-481 779	-69 158
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		-4 242	-2 443
Muud intressitulud ja -kulud		1 449 725	506
FINANTSTULUD JA -KULUD KOKKU		963 704	-71 095
KASUM (-KAHJUM)			
MAJANDUSTEGEVUSEST		-3 008 724	-2 732 008
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		-3 008 724	-2 732 008



Rahavoogude aruanne

(kroonides)

A. RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	2006	2005
Puhaskasum	-3 972 427	-2 732 008
Korrigeerimised: Põhivara kulum	398 420	428 399
Valuutakursside mõju	-4 242	
Nõuete ja ettemaksete muutus	-121 375	-334 300
Kohustuste ja ettemaksete muutus	-16 253	504 686
Makstud intressid	-481 780	0
Saadud intressid	1 449 725	0
Kokku rahavood äritegevusest	-2 747 932	-2 133 223
B. INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Osakapitali juurdemaks	0	-60 000
Materiaalse põhivara müük	203 138	
Kokku rahavood investeeringutest	203 138	-60 000
C. RAHAVOOD FIN.TEGEVUSEST		
Saadud laenu	11 522 211	3 612 127
Tagastatud laenu	-4 945 184	-1 125 000
Antud laen	-6 860 000	
Antud laenude tagasi saamine	3 462 511	
Kokku rahavood fin.tegevusest	3 179 538	2 487 127
KOKKU ETTEVÕTTE RAHAVOOD	634 744	293 904
Rahajäägi muutus	634 744	293 904
Raha algjääk	360 426	66 522
Raha lõppjääk	995 170	360 426



Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapi- tal	Kohus- tuslik reserv- kapital	Eelmiste per.-de kasum	Aruandeper.-i kasum	Kokku omakapital
Seisuga 31.12.2002	40 000		-1 240 613	2 029 554	828 941
Kasumi ümberkanne		4 000		-4 000	828 941
Kasumi ümberkanne 2003 a. tulemus			2 025 554	-2 025 554	0
Bilanss 31.12.2003	40 000	4 000	784 941	6 897 715	7 726 656
Kasumi ümberkanne Aruandeaasta (2004) kahjum			6 897 715	-6 897 715	0
Bilanss 31.12.2004	40 000	4 000	7 682 656	-633 066	7 093 590
Kahjumi ümberkanne Aruandeaasta (2005) kahjum			-633 066	633 066	0
Bilanss 31.12.2005	40 000	4 000	7 049 590	-2 732 009	4 361 581
Kahjumi ümberkanne 2006 a. tulemus			-774 827	774 827	0
Bilanss 31.12.2006	40 000	4 000	6 274 763	-4 965 906	1 352 857



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

Altor Kinnisvara OÜ 2006. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Altor Kinnisvara OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeeodil.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ostjate poolt bilansipäevaks tasumata nõudeid 2005 aastal bilansipäeva seisuga ei ole. Ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid majandusaastal ei tekkinud.

Varud

Varud võetakse arvesse nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalik nende varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse FIFO meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 50000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 50000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku varana (varude koosseisus) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike varade üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.



Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarsed meetodid. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Ehitised ja rajatised	2-5%
Tootmiseseadmed	10-20%
Muud masinad ja seadmed	15-30%
Muu inventar ja IT seadmed	30-40%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiotel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust

Rendiarvestus.

Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul, kui kõik olulised vara omandiga seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kapitalirendi puhul renditud vara ja kapitalirendi kohustus võetakse bilansis arvele. Kapitalirendi tingimustel renditavaid varasid amortiseeritakse lähtudes sama tüüpi varade osas rakendavatest tavalistest amortiseerimispõhimõtetest.

Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna ja vara bilansis ei kajastata.

Aruandeperioodil Altor Kinnisvara OÜ-l kapitalirendilepinguid sõlmitud ei ole.

Ettevõtte tulumaks.

Kehtiva tuulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis alates 01.01.2000 mitte ettevõtte kasumit, vaid dividendide seaduses ette nähtud protsendiga netodividendidena väljamakstud summast. Tulenevalt maksustamise kontseptsiooni eripärast ei oma mõiste varade ja kohustuste maksubaas majanduslikku sisu ning edasilükkunud tulumaksukohustust ega vara ei saa tekkida.

01. jaanuaril 2003 jõustunud Raamatupidamise Toimkonna juhendite kohaselt kajastatakse järgnevatel perioodidel dividendidelt arvestatavat ettevõtte tulumaksu tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuse müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtuvalt kehtivast intressimäärast.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Juhatuse liige

Välisvaluutas fikseertud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi 31. detsember 2006 seisuga firmal ei ole. Välisvaluutatehingutest saadavad kasumid ja kahjumid kajastatakse perioodi tulu ja kuluna.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil – äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ja lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31. detsember 2006 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Lisa 2. Osakapital

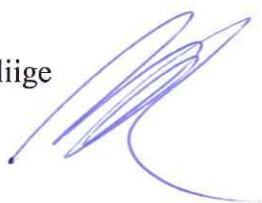
Altor Kinnisvara OÜ osakapital on 40 000 krooni, 400 osas nimiväärtusega 100 krooni osa kohta.

Dividende 2006 aastal ei makstud

Lisa 3. Maksunõuded ja – kohustused

(kroonides)

Maksu liik	31.12.2005		31.12.2004	
	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Käibemaks		305	0	13 841
Sotsiaalmaks	0	4 807	0	7 698
Tulumaks	0	24 000	0	4 866
ES tulumaks	0	8 215	0	4 563
Maamaks	0	1 171	0	
Kokku	0	38 498	0	30 968



Lisa 4. Põhivara
(kroonides)

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Lõpeta-mata põhivara	Kokku
Saldo 31.12.2005				
Soetusmaksumus	2 947 520	299 797	1 946 415	5 193 732
Akumuleeritud kulum	-873 930	-96 660		-970 590
Jääkmaksumus	2 073 590	203 137	1 946 415	4 223 142
2006 aastal toimunud muutused				
Ost ja parendus			123 900	123 900
Müük		-299 797		-299 797
Amortisatsioonikulu	-368 440	96 660	0	-271 780
Saldo 31.12.2006				
Soetusmaksumus	2 947 520	0	2 070 315	5 493 529
Akumuleeritud kulum	-1 242 370	0	0	-1 242 370
Jääkmaksumus	1 705 150	0	2 070 315	3 775 465

Lisa 5. Tehingud seotud osapooltega

Altor Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

1. omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
2. tütarettevõtteid;
3. sidusettevõtteid;
4. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
5. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
6. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

2006 aastal saadi omanikult laenu 287 tuh. krooni ja tagastati varasemal perioodil saadud laenu 1560 tuh. krooni.



Juhatuse allkirjad 2006.a. majandusaasta aruandele

Altor Kinnisvara OÜ juhatus on koostanud 2006. majandusaasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

		Kuupäev	Allkiri
Juhatuse liige	Vahur Reimets	30.06.2007	

ALTOR KINNISVARA OÜ

OSANIKU OTSUS

Tallinnas

30.06.2007

Osanik Vahur Reimets

Protokollija: Vahur Reimets

Päevakord ja otsused:

1. 2006. a. majandustegevuse aruande kinnitamine.

Otsus: Kinnitada 2006 a. majandusaasta aruanne.

2. 2006.a. kasumi jaotamise ettepaneku kinnitamine.

Otsus: dividende Altor Kinnisvara OÜ 2006 aasta tulemist mitte maksta.

Protokollija:

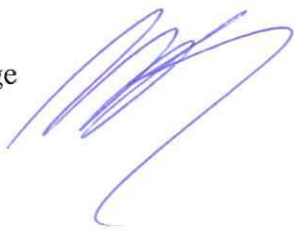
Juhatuse liige



Osanike nimekiri

Altor Kinnisvara OÜ osanike nimekiri aastaaruande kinnitamisel 30.06.2007 oli alljärgnev:

1. Vahur Reimets	- is. kood 35905170366 - elukoht Tallinn, Eesti Vabariik
Osaluse %	- 100 %
Nimiväärtus kokku	- 40 000 krooni



Altor Kinnisvara OÜ müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le.

Tegevusala	2006
Tulu KV alasest nõustamisest - EMTAK 2008 - 68329	0
Tulud ruumide rentimisest - EMTAK 2008 - 68201	2 376 327
Tulud kinnisvara müügist -EMTAK 2008 -68101	0
Kokku	2 376 327



Aruande elektroonilised kinnitused

osaühing Altor Kinnisvara (registrikood: 10479724) 01.01.2006 - 31.12.2006 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Vahur Reimets	Juhatuse liige	23.09.2010
Resolutsioon:	2009 aasta aruande koostamisel eelnes toimus varasemate perioodide aruannete kontroll ja oluline parandus.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2376327	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Taavi Reimets	38310030216	Tallinn, Harju maakond, Eesti	34000 EEK
Vahur Reimets	35905170366	Tallinn, Harju maakond, Eesti	6000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5079552
E-posti aadress	vahur.reimets@altorkv.ee